PERSPECTIVES DU MARCHÉ DU LOGEMENT

Charlottetown - Date de diffusion : Automne 2006

La migration et les taux d'intérêt assureront la stabilité du marché de l'habitation

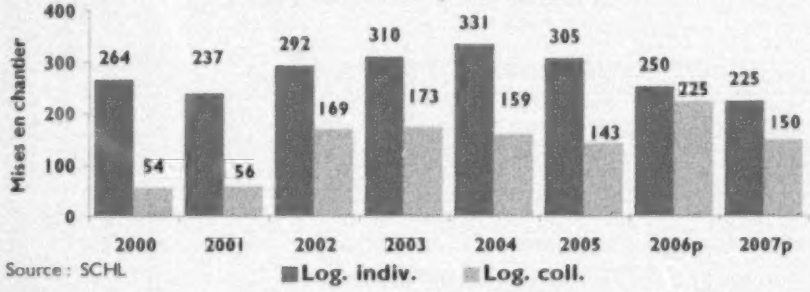
Grâce à de bas taux d'intérêt, à une croissance modérée de l'emploi et à un solde migratoire positif, l'activité sur le marché de l'habitation de Charlottetown devrait demeurer robuste jusqu'à la fin de 2007.

Les taux d'intérêt sont restés bas ces dernières années et ils ne devraient pas augmenter de beaucoup au cours de l'horizon prévisionnel. Une légère majoration est attendue pour 2007, mais elle ne devrait pas être suffisamment forte pour dissuader les acheteurs éventuels.

On prévoit que l'emploi dans la région de la capitale dépassera le niveau record de près de 31 500 travailleurs établi en 2005. Durant les neuf premiers mois de 2006, une hausse d'une année à l'autre de plus de 1 500 emplois à plein temps a été enregistrée, tandis qu'une légère baisse était observée dans l'emploi à temps partiel. Pendant cette période, la construction, les services et l'agriculture ont été les principaux secteurs ayant contribué à l'augmentation du nombre de personnes occupées.

Le bilan migratoire positif participe également à la forte demande de logements dans la capitale. Selon les données sur les déclarants réunies par Statistique Canada, le comté de Queen, où se trouve Charlottetown, a affiché une migration nette positive de plus de 1 700 personnes entre 1998 et 2004. Si l'on regarde ces chiffres de plus près, on constate que deux tendances se dessinent. D'abord, la majorité des personnes qui viennent vivre dans le comté de Queens proviennent d'une autre région de l'île, ce qui témoigne du fait que la province ne fait pas exception à la règle de l'urbanisation. Ensuite, le plus grand nombre de ces migrants se retrouvent dans le segment des 25 à 44 ans (jeunes familles) ou dans celui des 45 à 64 ans (baby-boomers), ces groupes présentant tous deux de fortes chances d'être actifs sur le marché local de l'habitation.

Baisse des mises en chantier de maisons individuelles durant l'horizon prévisionnel



Source : SCHL

En raison de ces variables, on s'attend à ce que le marché de l'habitation de Charlottetown ait un rendement supérieur à la moyenne durant la période visée par les prévisions. Comme les tendances observées pour le solde migratoire et les taux d'intérêts devraient se maintenir, la construction de jumelés destinés à des propriétaires-occupants et les ventes de logements existants devraient obtenir des résultats particulièrement intéressants l'an prochain.

Canada

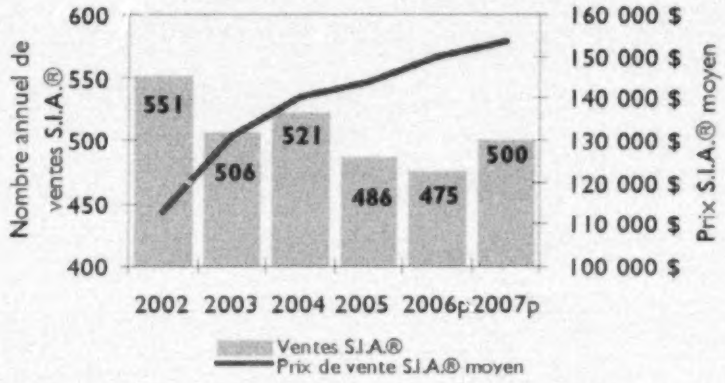
60 ANS YEARS

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

Les ventes S.I.A.® devraient rester fermes

Les ventes de propriétés résidentielles par l'intermédiaire du S.I.A.® dans la région de Charlottetown ont oscillé autour de 500 par année depuis 1998, et on n'envisage pas de grand changement durant la période de prévision. Le marché est caractérisé par une élévation des prix et une diminution des inscriptions dans les fourchettes de prix inférieures. La progression de l'emploi dans l'agglomération demeure remarquablement solide et contribuera à stimuler les ventes durant l'horizon prévisionnel. L'un des principaux facteurs qui soutiendra la vigueur du marché de la revente est la montée du coût des logements neufs. Sur le marché du neuf, la croissance des prix a été alimentée par la hausse des coûts de la main-d'œuvre, des matériaux et des terrains, et elle continuera à augmenter plus rapidement que sur le marché de la revente, ce qui creusera encore plus l'écart de prix entre les deux marchés. Il est donc possible que des acheteurs éventuels optent pour un logement existant en raison de la différence de prix. Les nouvelles inscriptions sont également en hausse; en effet, les ménages actuellement propriétaires mettent leur logement en vente dans le but de tirer profit de la récente appréciation de celui-ci et de pouvoir ensuite acquérir une habitation plus grande ou mieux équipée. Grâce au nombre accru de nouvelles inscriptions, les acheteurs potentiels auront davantage de choix. Le prix S.I.A.® moyen devrait progresser de 4,5 % en 2006, puis de 2,0 % en 2007.

Hausse du prix de vente S.I.A.® moyen au cours de la période visée par les prévisions



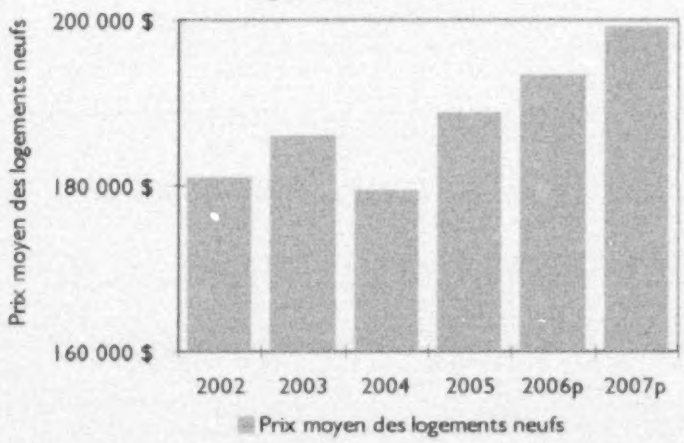
Source : ass. immob. de l'Î.-P.-É. p : prévisions de la SCHL

Le prix des habitations neuves augmentera en 2006 à cause de la montée des coûts et du type de logements construits

Dans l'agglomération de recensement (AR) de Charlottetown, le nombre de mises en chantier de logements s'est élevé à 388 durant les trois premiers trimestres de 2006, ce qui représente une hausse de 65 unités en regard de la période correspondante de l'an dernier. L'importante augmentation observée dans le segment des collectifs, en particulier dans la catégorie des appartements, est à l'origine de l'intensification de l'activité. Comme on pouvait se l'imaginer, les mises en chantier de maisons individuelles ont encore diminué cette année en regard du sommet en quinze ans atteint en 2004. Cette baisse est en partie attribuable à la croissance des prix sur le marché du neuf, qui a incité certains acheteurs à opter pour un logement existant. En outre, l'alourdissement des frais de possession mensuels - en raison des récentes majorations, quoique faibles, des taux d'intérêt et de la progression des coûts des logements neufs - a aussi eu une incidence sur l'emprunt que peuvent assumer certains acheteurs éventuels, surtout les accédants à la propriété.

En dépit de la montée du coût des maisons individuelles neuves, certains

Hausse prévue du prix moyen des logements neufs



acheteurs éventuels, en particulier les accédants, préfèrent une habitation neuve. Dans le but de tirer profit de cette situation, les constructeurs ont augmenté de beaucoup le nombre de jumelés bâtis pour des propriétaires-occupants. En fait, il y a cinq ans à peine, le marché des jumelés était quasi inexistant à Charlottetown, alors qu'aujourd'hui il représente près de 25 % des logements pour propriétaire-occupant mis en chantier chaque année. On s'attend à ce que les coûts de construction continuent à progresser et que, par conséquent, davantage d'acheteurs se tournent vers les jumelés, ce type d'habitation leur permettant d'acheter sur le marché du neuf tout en respectant leur budget.

Malgré le repli envisagé pour les deux prochaines années dans le segment des maisons individuelles, le niveau d'activité demeurera de beaucoup supérieur à la moyenne sur dix ans. Il est également à prévoir que des habitations plus grandes, mieux équipées et plus chères seront construites au cours de la période, ce qui haussera le prix moyen des logements neufs dans la région. L'augmentation attendue sera également influencée par l'accroissement des coûts de la main-d'œuvre, des matériaux et des terrains, dont l'évolution est mesurée par l'Indice des prix des logements neufs (IPLN). Dans l'agglomération de Charlottetown, cet indice devrait progresser de 2,5 % en 2006 et de 3,0 % en 2007. Cela signifie que pour bâtir une maison en tous points pareille, il en coûtera 2,5 % plus cher cette année qu'en 2005. Le prix moyen des habitations neuves devrait s'élever à 187 000 $ en 2006 et à 192 000 $ en 2007.

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Agglomération de Charlottetown

	2002	2003	2004	2005	2006*	2007*	Var. en %
MARCHÉ DU NEUF							
Mises en chantier							
Total	461	483	490	448	475	375	6,0 %
Maisons individuelles	292	310	331	305	250	225	-18,0 %
Logements collectifs et locatifs	169	173	159	143	225	150	57,3 %
Prix moyen des logements neufs	180 973 $	185 996 $	179 488 $	188 741 $	194 000 $	199 000 $	2,8 %
Logements achevés et inoccupés (déc.)	8	19	14	12	14	10	
MARCHÉ DE LA REVENTE							
Ventes S.I.A*	551	506	521	486	475	500	-2,3 %
Prix de vente moyen	112 986 $	131 013 $	139 988 $	144 036 $	150 000 $	153 750 $	4,1 %
MARCHÉ LOCATIF							
Taux d'inoccupation (octobre)	2,1 %	3,4 %	4,1 %	4,4 %	4,5 %	4,0 %	
Loyer moyen (tous logements confondus)	539 $	566 $	588 $	618 $	650 $	660 $	
Variation annuelle des loyers (en %)		5,01 %	3,89 %	5,10 %	5,18 %	1,54 %	
APERÇU DE LA SITUATION ÉCONOMIQUE							
Taux hypothécaire (3 ans)	6,28 %	5,82 %	5,65 %	5,81 %			
Taux hypothécaire (5 ans)	7,02 %	6,39 %	6,23 %	6,28 %			

* Prévisions de la SCHL

Source: SCHL, Statistique Canada, association immobilière de Î.-P.É.

LA SCHL : AU CœUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme fédéral responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le Canada continue de posséder l'un des meilleurs systèmes de logement du monde. La SCHL veille à ce que les Canadiens aient accès à un large éventail de logements de qualité, à coût abordable, et elle favorise la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL au www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1 800 668-2642 ou par télécopieur : 1 800 245-9274.

De l'extérieur du Canada : (613) 748-2003; télécopieur : (613) 748-2016

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1 800 668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte **gratuitement**, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications nationales stantards ou des rapports régionaux spéciaux, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2006 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

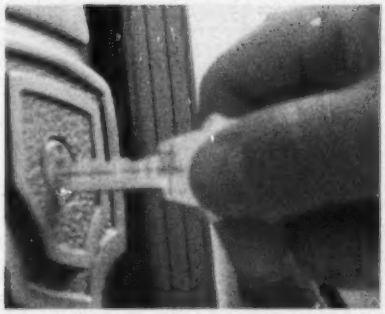
Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.



SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Consultez en ligne des données exactes, complètes et actuelles sur le logement, présentées dans une vaste gamme de publications nationales et dans de nombreux rapports et tableaux statistiques.

Voici quelques hyperliens des rapports gratuits :

- Statistiques du logement au Canada
- Les intentions des consommateurs d'acheter ou de rénover un logement
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains

Vous pouvez également vous procurer des rapports régionaux :

- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec
- Enquête sur le logement des aînées, Colombie-Britannique
- Rapport sur les copropriétés, région du Grand Toronto (RGT)
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Coup d'oeil sur le marché de l'habitation, centres urbains des Prairies
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

CONSTRUCTION D'UNE MAISON À OSSATURE DE BOIS

Ce best-seller national est l'outil idéal d'apprentissage et le meilleur manuel de chantier et guide pour la construction d'une maison à ossature de bois. Cette nouvelle édition a été mise à jour afin de se conformer aux dispositions du Code national du bâtiment du Canada 2005 en matière de construction résidentielle.

De plus, de nombreux changements ont été apportés afin de faire concorder le manuel avec la recherche en science du bâtiment, les méthodes de construction et les matériaux de construction contemporains.
Commandez-le dès maintenant au www.schl.ca ou appelez le 1 800 668-2642

64265_2006_B02